

P20

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

fls. 1098
3º Ofício Cível
Fls. 920
Esc. 1

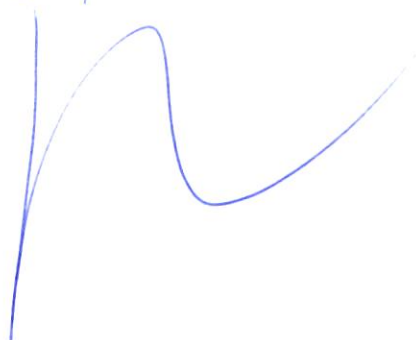
Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de Itu - SP.

Autos nº 0000125-08.2008.8.26.0286

Controle: 030 / 08

SD Def. Expresso
número.

It, 26.10.17.



Joaquim de Souza Ferreira Filho, infra-assinado, engenheiro civil, perito judicial nomeado por Vossa Excelência nos Autos da **Ação de Cobrança** proposta por Companhia Piratininga de Força e Luz - CPFL contra Cerâmica Ituplan Ltda. e outros, tendo entregue seu laudo em Cartório vem, mui respeitosamente perante Vossa Excelência, requerer o levantamento de seus honorários depositados às fls. 880 dos autos.

Termos em que
P. Deferimento

São Paulo, 26 de outubro de 2017



Joaquim de Souza Ferreira Filho
engenheiro civil

P20
02

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

3º Oficial
fls. 1099
Fls. 921
Esc. 1

Excelentíssimo Senhor Doutor Juiz de Direito da 3ª Vara Cível da Comarca de
Itu – SP.

Autos nº 0000125-08.2008.8.26.0286

Controle: 030 / 08

J.D. Silva
Itu, 26.6.17.


Joaquim de Souza Ferreira Filho,
infra-assinado, engenheiro civil,
perito judicial nomeado por Vossa
Excelência nos Autos da **Ação de
Cobrança** requerida por Companhia
Piratininga de Força e Luz - CPFL
contra Cerâmica Ituplan Ltda. e
outros, após ter vistoriado o imóvel
e colhido todos os elementos que
julgou necessários, vem mui
respeitosamente perante Vossa
Excelência, apresentar as conclusões
a que chegou consubstanciadas no
seguinte

L A U D O

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

2
3º Ofício Cível
Fls. 922
Esc. 1

1.00 - PRELIMINARES

A autora propôs a presente Ação de Cobrança contra os requeridos alegando, em síntese, que é credora de uma quantia decorrente do fornecimento de energia elétrica referente aos consumos de vários meses.

Como garantia foi deferida a penhora do imóvel matriculado sob nº 11.283 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itu.

Às fls. 474, consta o Termo de Penhora e Depósito do imóvel penhorado.

Às fls. 786, Vossa Excelência determinou a avaliação do imóvel penhorado, honrado o signatário com sua nomeação para atuar como perito judicial.

Ambas as partes deixaram de indicar assistente técnico, tampouco formularam quesitos.

2.00 - VISTORIA

A vistoria ao imóvel foi realizada por este perito aos 19 de outubro de 2.017, previamente agendada consoante fls. 915, estando o signatário acompanhado pela advogada dos requeridos Dra. Maria Alessandra Agarussi e do Sr. Roberto Oliveira Nunes Júnior.

O signatário procedeu à cuidadosa vistoria ao imóvel objeto da ação, constatando que o mesmo consiste de um terreno rural, sem denominação, no Bairro Pirapitingui/Tapera Grande, município da Estância Turística de Itú, Estado de São Paulo.

O imóvel tem acesso pela antiga Estrada Itú – Sorocaba, estrada que não é dotada de melhoramentos públicos, porém apresenta tráfego regular em piso de terra batida.

O imóvel dista cerca de 18,0 km. em linha reta do centro velho de Itú, é de fácil acesso, localiza-se em uma região onde predominam imóveis rurais e industriais de padrão médio.

O imóvel está contemplado com a matrícula 11.283 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Itú.

2.01 - TERRENO DO IMÓVEL

O terreno do imóvel possui formato irregular, topografia em declive e ondulada, consistência aparentemente firme e seca, encerrando a área de um alqueire e meio, igual 3,63 hectares equivalentes a 36.300,00 m².

2.02 - BENFEITORIA DO IMÓVEL

Sobre o terreno descrito no item precedente não existe construção, trata-se de terreno nu.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

4

3º Oficial Civil
Fls. 924
Esc. 1

As fotos a seguir ilustram o imóvel em questão.



Foto nº 01 – Frente do imóvel para a antiga Estrada Itu – Sorocaba.



Foto nº 02 – Vista interna do imóvel.

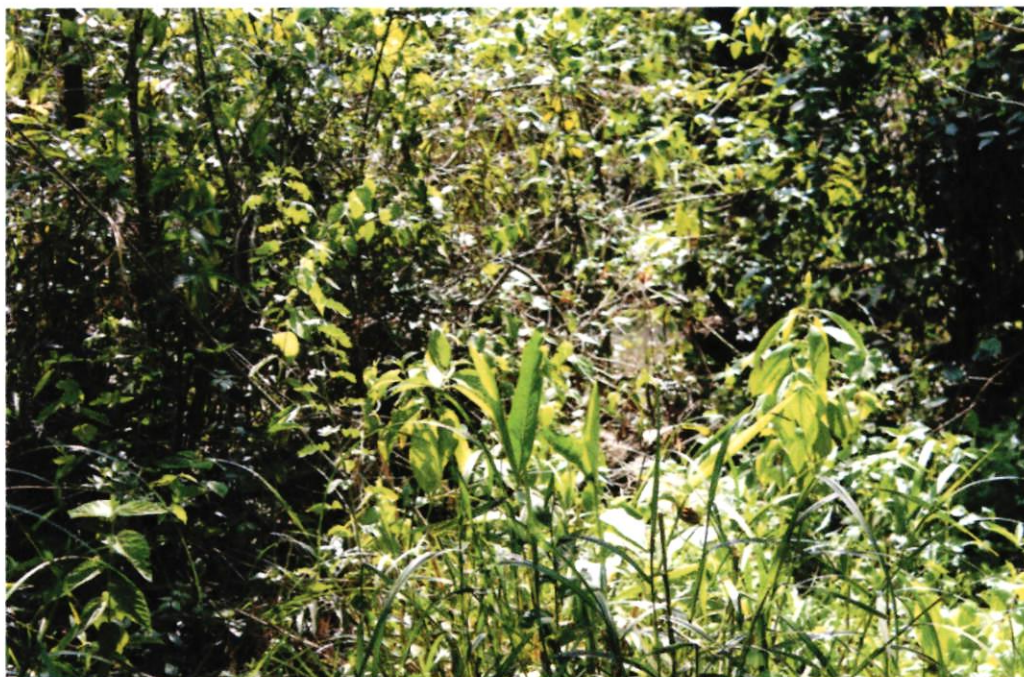


Foto nº 03 – Fundo do imóvel lindeiro ao córrego existente.



Foto nº 04 – Outra vista do córrego no interior do imóvel.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

6
3º Ofício Cível
Fls. 926
Esc. 1



Foto nº 05 – Outra vista do imóvel pela antiga Estrada Itu – Sorocaba.



Foto nº 06 – Divisa lateral direita do imóvel.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

7

3º Ofício Cível
Fls. 927
Esc. 1



Foto nº 07 – Vista interna do imóvel.



Foto nº 08 – Porteira existente no imóvel.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

8

3º Ofício Cível
Fls. 928
Esc. 1

3.00 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel será avaliado para a data da vistoria realizada, outubro de 2.017.

3.01 - AVALIAÇÃO DO TERRENO

O valor unitário básico do metro quadrado do terreno referido no item 2.01 foi obtido através de uma pesquisa de mercado realizada pelo signatário e consubstanciada no Anexo I deste laudo, na qual os elementos comparativos pesquisados foram homogeneizados obedecendo aos critérios recomendados pela Norma para Avaliações de Imóveis Urbanos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE/SP - 2011.

3.02 - CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

No cálculo do valor do terreno, por sua grande dimensão, não será considerado como sendo lote padrão, portanto não serão utilizados os fatores de frente e profundidade, apenas o de topografia e a depreciação da faixa lindeira ao córrego existente.

De acordo com a vistoria, itens 2.00 e 2.01, temos:

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

9
3º Ofício Cível
Fls. 929
Esc. 1

Área do terreno : $A_t = 36.300,00 \text{ m}^2$.

O resultado final da pesquisa de mercado realizada pelo signatário determinou o valor de R\$ 137,70/m². para o valor básico unitário do metro quadrado do terreno, válido para outubro/2.017.

O valor do terreno, em consonância com o item 10.3.1 das mencionadas "Normas", será dado pela seguinte expressão:

$$V_T = A_t \times V_u \times k_{top} \times k_{lin}$$

Onde:

A_t = área do terreno = 36.300,00 m².

V_u = valor básico unitário do terreno = R\$ 137,70 / m².

K_{top} = fator topografia = 0,85

K_{lin} = fator devido ao córrego = 0,80

Substituindo e operando, vem:

$$V_T = 36.300,00 \times R\$ 137,70 \times 0,85 \times 0,80$$

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

10

3º Offício Cível
Fls. 930
Esc. 1

$$V_T = R\$ 3.398.986,80$$

4.00 - VALOR TOTAL DO IMÓVEL

O valor total do imóvel, que não possui benfeitorias, será o valor do Capital Terreno determinado no item precedente.

$$V = R\$ 3.398.986,80$$

(três milhões, trezentos e noventa e oito mil, novecentos e oitenta e seis reais e oitenta centavos)

válido para

outubro / 2.017

5.00 - ENCERRAMENTO

Dando por terminado seu trabalho, mandou imprimir o presente laudo que está digitado em 11 (onze) folhas, no anverso, todas rubricadas, sendo a última datada e assinada.

JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

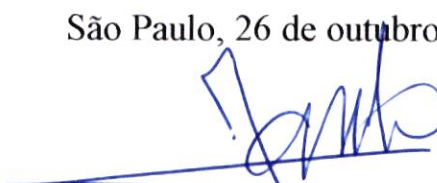
11

3º Ofício Civil
Fls. 931
Esc. 1

Acompanha o presente laudo o seguinte Anexo:

Anexo I - Pesquisa de mercado de preços de terrenos.

São Paulo, 26 de outubro de 2.017


Joaquim de Souza Ferreira Filho
engenheiro civil

A N E X O I

Pesquisa de mercado de preços de terrenos



ELEMENTO 01

Local : Bairro Pirapitingui – Itu cód. AR0022
Área : 20.000,00 m².
Preço : R\$ 2.800.000,00 – à vista.
Ofertante : Silvana Carvalho Imóveis – tel: 2396-1280
Oferta : 25.10.17 – site: silvanacarvalho.com.br
Observação : terreno em leve declive.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$ 2.800.000,00 \times 0,90}{20.000,00 m^2} = R\$ 126,00$$

Valor homogeneizado

$$R\$ 126,00 \times 0,90$$

$$= R\$ 113,40/m^2$$



3º Ofício Civil
Fls. 934
Esc. 1

ELEMENTO 02

Local : Bairro Pirapitingui – Itu – cód. AR0053
Área : 56.934,00 m².
Preço : R\$ 5.500.000,00 – à vista.
Ofertante : Utu Guaçu Imóveis – tel: 4013-9090
Oferta : 25.10.17 – site: utuguacu.com.br
Observação : terreno ondulado.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$ 5.500.000,00 \times 0,90}{56.934,00 m^2} = R\$ 87,00$$

Valor homogeneizado

$$R\$ 87,00 \times 0,90$$

$$= R\$ 78,30/m^2$$



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

4
3º Ofício Cível
Fls. 935
Esc.

ELEMENTO 03

Local : Bairro Pirapitingui – Itu – cód. AR0097
Área : 25.000,00 m².
Preço : R\$ 5.000.000,00 – à vista.
Ofertante : Utu Guaçu Imóveis – tel: 4013-9090
Oferta : 25.10.17 – site: utuguacu.com.br
Observação : terreno em declive.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$ 5.000.000,00 \times 0,90}{25.000,00 m^2} = R\$ 180,00$$

Valor homogeneizado

$$R\$ 180,00 \times 0,90$$

$$= R\$ 162,00/m^2$$



5
3º Ofício Cível
Fls. 936
Esc. 1

ELEMENTO 04

Local : Bairro Pirapitingui – Itu – cód. AR0120
Área : 103.000,00 m².
Preço : R\$ 25.750.000,00 – à vista.
Ofertante : Utu Guaçu Imóveis – tel: 4013-9090
Oferta : 25.10.17 – site: utuguacu.com.br
Observação : terreno ondulado.

Valor à vista com dedução da oferta

$$m^2 = \frac{R\$ 25.750.000,00 \times 0,90}{103.000,00 m^2} = R\$ 225,00$$

Valor homogeneizado

$$R\$ 225,00 \times 0,90$$

$$= R\$ 202,50/m^2$$



JOAQUIM DE SOUZA FERREIRA FILHO
ENGENHEIRO CIVIL

6
3º Ofício Cível
Fls. 937
Esc. 1

RESUMO

Elemento 01	R\$ 113,40 / m ²
Elemento 02	R\$ 78,30 / m ²
Elemento 03	R\$ 162,00 / m ²
Elemento 04	<u>R\$ 202,50 / m²</u>
Somatória	R\$ 556,20 / m ²

MÉDIA

$$\text{Média} = \frac{\text{R\$ } 556,20}{04} = \text{R\$ } 139,05$$

VERIFICAÇÃO DOS ELEMENTOS DISCREPANTES

$$- 30\% = \text{R\$ } 139,05 \times 0,70 = \text{R\$ } 97,33$$

$$+30\% = \text{R\$ } 139,05 \times 1,30 = \text{R\$ } 180,76$$

VALOR BÁSICO UNITÁRIO DO TERRENO

Dos elementos resumidos foram descartados os inferiores a R\$97,33/m². e os superiores a R\$180,76/m². por serem elementos discrepantes. A média dos demais elementos (01 e 03), dentro do intervalo de confiança, será o valor básico unitário do metro quadrado do terreno a ser adotado na presente avaliação e igual a **R\$ 137,70/m²**.